

换租客需求提前释放 租赁市场将迎旺季周期

中国证券报记者走访北京地区租房市场发现，近日租房市场明显活跃，高校毕业生季即将到来，刺激部分有换租需求的租客有意避开高峰、提前释放需求。

“目前这个节点，宁愿提前找房，损失几天租金，也不想旺季和毕业生抢房源。上班族和待业学生族抢房源，时间成本不划算。”一换租客对中国证券报记者表示。

● 本报记者 董添



视觉中国图片

旺季周期将至

“随着高校毕业季到来，每年6月底到8月初都是传统租赁旺季。”在北京天通苑片区从事租赁行业十年之久的经纪人李蒙对中国证券报记者表示，“目前这个节点属于旺季预热阶段，有的毕业生答辩完后，提前开始找房子，释放了一部分刚需，带动一些低价位房源的成交。此外，随着上一年毕业季集中签订的租房合同陆续到期，续签及换

租引发的需求持续增加，带动租房市场活跃度提升。”

李蒙介绍，目前，北京地区优质房源整体较为充足。月租金在2000元左右、装修较好的卧室，价格相比3月上涨了200元左右。而装修一般的房源，租金价格相比3月整体没有发生变化。“主要还是看装修和房源的整洁度。”李蒙指出。

“旺季并不代表房源就少了。旺季的时候反而房源很多，不然没有那么多的成交量。”李蒙向中国证券报记者表示，“旺季成交速度很快，看房效率必须提高。目前这个节点，租房客看完房可以犹豫几天再做决定，房子可能还在。但如果旺季来了之后，一天之内房子就可能被别人看上租走了。”

“目前这个节点，一年以上的长

租客户比较受中介欢迎，议价能力也比较强。如果房源装修一般，每套月租可能有100元-200元的议价空间。但如果是短租，可能还会被中介和房东加价。因为目前这个节点，短租客户到期后，一般不会赶上租房旺季，房子会砸在中介和房东手里，有长时间租不出去的风险。”李蒙进一步解释称。

租金温和上涨

诸葛找房监测数据显示，5月，全国大中城市租金挂牌均价为34.9元/平方米/月，环比上涨0.78%，较上月扩大0.42个百分点，同比下降0.61%。进入2021年，随着疫情对经济的影响逐渐消散，以及临近毕业季，租赁市场持续回

温，租金水平连续4个月上涨，但仍未恢复到疫情前水平。

分城市等级看，一线城市平均租金为91.35元/平方米/月，环比上涨2.22%，同比下跌1.44%。上海、北京、深圳一线城市人口流入量增加叠加毕业

季租房需求激增，导致租赁市场活跃度较高，5月租金环比涨幅分别为2.46%、2.88%和1.3%。

二线城市平均租金为34元/平方米/月，环比上涨0.71%，同比下跌2.6%。三四线城市平均租金为26.37元/平方

米/月，环比上涨0.21%，同比上涨0.57%。

机构普遍预计，接下来几个月这一态势将会延续，租赁市场将会迎来成交小高峰，租金水平也有一定的上涨空间。

供给有望增加

日前，国家发展改革委关于印发《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》（简称《办法》），明确支持人口净流入大城市中符合条件的保障性租赁住房建设，推动解决符合条件的无房新市民、青年人等群体的住房困难问题，优先满足从事基本公共服务群体租赁住房需求，促进有能力在城镇稳定就业生活的常住人口有序实现市民化。支持人口净流入的大城市新建、改建保障性租赁住房及其配套设施建设，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

《办法》中提到的保障性租赁住房主要包括，利用集体建设用地建设的保障性租赁住房；企事业单位利用自有闲置土地建设的保障性租赁住房；利用产业园区配套用地建设的保障性租赁住房；利用存量闲置房屋建设的保障性租赁住房；适当利用新供应国有建设用地建设的保障性租赁住房；其他形式的保障性租赁住房。定向增加大城市小户型、低租金房屋，缓解供给不足的问题。

机构分析认为，第七次全国人口普查结果表明，2020年我国有3.76亿流动人口，由于普遍收入较低，租赁需求主要以小户型、低租金为主，而市场供给

的主体是60平方米至90平方米、租金3000元以上的两居室，保障性租赁住房供给更少，导致这类人群面临住房条件较差、寻找合适房源困难的问题，尤其是维持城市运行必不可缺的从事基本公共服务的群体。通过计划性地投入财政资金资源，重点解决新市民、年轻人的住房困难，优先满足从事基本公共服务群体租赁住房需求，确保其能够在城市中能够安居乐业。

业内人士指出，支持社会主体参与保障性租赁住房供给，发挥政府资金的杠杆作用。保障性租赁住房主要是政府通过补贴或政策优惠的方式引导市场建设运营，成本和租金相对较低。通过

政府引导、社会主体参与的方式，能够有效扩大保障性租赁住房的供给。未来我国的保障性租赁住房的房源供给，也将逐步由政府供给转为多元化主体供给，以形成成熟的住房租赁市场。《办法》支持纳入城市年度建设计划的集体建设用地、企事业单位闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋以及国有建设用地等建设保障房项目，提出应发挥中央预算内投资在外溢性强、社会效益高领域的引导和撬动作用，激发全社会投资活力，未来房企以及各类企事业单位等将更大程度参与其中，加速扩大保障性租赁房源的供给，缓解大城市住房问题。

五个城市出招禁止房企多“马甲”拿地

第二批集中供地面积或增长六成

● 本报记者 张军

东莞、无锡等5个城市日前相继发文，剑指房企多个“马甲”拿地。业内人士认为，该类政策目的在于规范行业和降温土拍市场。但有机构指出，当前楼市量价齐升的根本是土地而非房产，预计第二批集中土拍的供应量有望同比增长60%以上。

禁止多个“马甲”拍地

目前，已有南京、无锡、苏州、南昌、东莞5个城市相继出台相关政策，限制房企多个“马甲”抢地。

东莞市自然资源局等7部门6月10日发布《关于规范土地招拍挂竞买资格的通知》，从6月10日起，参与东莞市挂牌出让商住用地到达“终次报价”的竞买人必须通过相关竞买资格，包括竞拍企业实缴出资额大于0；上一年度参保人数大于0；连续报税1年以上，纳税额大于0。

同时提出，竞得人选人如果被认定不符合相关资格要求，取消其资格，一年内不得参与挂牌出让商住用地交易活动，并

约谈其母公司。若被约谈母公司关联企业在其他宗地竞拍中有类似情形，该母公司和所有关联企业一年内不得参与东莞市挂牌出让商住用地交易活动。

南昌市6月8日出台的文件也提出，严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买。“限房价、限地价”地块的竞买人应满足土地出让公告中明确的竞买要求，并在报名时书面承诺其关联公司不参加同一宗地竞买。而土地一次性报价结束后，将竞买人名单对外公布并接受监督，如有关联公司同时参加一宗地竞买情况被举报或投诉，经市场监管局查实后，依法依规严肃处理。

业内人士称，在拿地需要“摇号”的背景下，房企成立“马甲”公司的目的是提高竞拍成功率。但该行为会提升溢价率、抬高参拍门槛，从而加剧房企之间的分化。

财政部、自然资源部等部门日前发文要求将土地使用权出让收入等4项非税收入划转税务部门征收。安信证券发布研报称，该政策对房企而言，拿地环节将更透明。征收方式上的改革将使得土地出让

金的收缴更加规范，房企通过与地方政府协商争取土地款返还、延期缴纳土地款等将相对受限。

供地面积或增加

“两集中”政策出台之初，市场的普遍理解是对土拍溢价形成抑制从而降温土拍市场。但就第一批集中供地的情况来看，溢价率整体虽然下降，但幅度仍相对较小，房企参与意愿仍高。

国泰君安认为，当前市场较多地使用了金融政策来调控，但楼市的矛盾不是金融现象，而是经济现象，目前楼市的量价齐升是由于供需不匹配所导致的。

国泰君安数据 displays，今年前5个月百城供地面积同比下降18%，成交面积同比下降22%，但平均溢价率达到20%。目前，市场已经呈现出拿地面积<新开工面积<销售面积的局面。

该机构预计，7月，第二批集中土拍的供应量有望同比增长60%以上，届时地价上涨有望得到抑制。从供应量上来看，按照2020年8.1亿平方米的供应量计算，今

年需要有10%的增速才可以满足市场需求。扣除前5个月已经出让的2.5亿平方米，意味着6-12月还需要有6.5亿平方米的供应量，同比增速达到64%。

中指研究院指数事业部研究副总监陈文静则持有不同观点。她认为，首批集中供地热度较高城市后期不排除完善政策来控制市场热度的可能性，但优质地块的参拍热情或延续。

从机构披露的数据来看，整体供应量却有较大增量。中指研究院数据显示，6月7日至6月13日，全国40个大中城市推地总面积环比增长212%。其中，长春、上海推出的面积量较大。二线城市土地的供应量明显增加，成交均价较前一周增幅近六成。

诸葛找房数据显示，重点监测城市5月供应地块1076宗，同比下降8.11%，环比增长5.8%；供应规划建筑面积9356.22万平方米，同比下降19.63%，环比下降10.43%；推出楼面均价为4952.93元/平方米，同比增长23.77%，环比下降21.78%。1076宗地块中住宅用地784宗，同比下降2.61%，环比增长7.25%。

不及4月一半

房企5月信用债发行规模大幅下降

● 本报记者 董添

5月以来，房企融资规模持续收缩。机构数据显示，5月房地产企业融资总额为1331.42亿元，同比下降15.94%，环比下降20.13%。其中，5月境内信用债发行规模大幅下降，不及上月发行量的一半。有评级机构指出，当前市场下，流动性和再融资仍是房企面临的主要信用风险。大部分授信房企有能力为到期债务再融资，但是不具备多元融资途径的房企可能会时常面临大量短债集中到期的窘境。

融资规模收缩

5月，受期内“ABS项目集中终止”事件影响，房企境内融资规模收缩幅度超出预期。机构数据显示，1-5月，房企境内外债券融资累计约4624亿元，同比下降18%，达到近三年低点。前5个月发债规模占2020年发债总规模约38%。

前5个月，房企境内累计发债规模约3113亿元，同比下降约11%。从发债结构看，境内债券占比进一步提高，前5个月境内债券规模占比达到67%，较2020年同期上升5个百分点。

5月，信用债占比达到25.07%，海外债占比达到19.3%，信托融资占比达到41.27%，ABS融资占比达到14.35%。5月，信用债发行大幅下降，不及上月发行量的一半；信托融资额与上月相比差别不大，成为本月融资主力；信用债及ABS融资规模明显下滑，环比分别下降了54.39%、24.31%。

从期限结构来看，信用债平均发行期限为3.55年，其中3年以上的融资额占比为53.94%。海外债平均发行期限为4.37年，3年以上的占比为70.93%。信托平均融资期限为1.56年，ABS平均期限为4.39年。

5月，房企在债券融资上呈现票面利率下降、发债期限延长的特征。5-6月，房地产行业到期债务规模小幅回落，给房企在上半年末留出一定的调整周期，为下半年积蓄能量。

惠誉评级表示，当前市场下，流动性和再融资仍是房企面临的主要信用风险。大部分授信房企有能力为到期债务再融资，但是不具备多元融资途径的房企可能会时常面临大量短债集中到期的窘境。尽管中资房企中期内销售增速将有所放缓，但仍对行业整体持稳定展望，房企秉承更加审慎的拿地策略将有助于去杠杆。

房企需精细化运作

中指研究院企业事业部研究副总监刘水分析指出，融资总额连续下降及平均融资利率上升，表明房企外部融资环境持续偏紧。房企应紧抓上半年融资窗口期，加快拓展融资渠道，积极探索新融资方式，加强融资。另外，要加快促销，提高销售回款率，保障充裕的现金流。

在“三条红线”压力下，房企致力于降低企业融资成本，短期内将存在房企意愿与资本市场预期的博弈；而长期看，房企融资成本整体保持下降趋势与企业之间差异加剧的趋势不变。

中信建投证券研报指出，近期，房地产供应链融资监管加强，一定程度上将增大房企的融资压力。楼市持续升温情况下，全国房贷利率开始上行，对于后续的销售将会产生一定的影响，未来需求端降温的概率较大。在土地市场与楼市高景气的情况下，调控政策较难出现缓和，板块估值较难出现提升。行业整体利润率已难以回到过去的高位，预计未来需要更多依靠精细化运营提升开发效率以获取超额收益，需要更多的项目数量来维持业绩的增长。行业将进入龙头全面占优的时代。

天风证券研报显示，“因城施策”常态化背景下，政策稳定性进一步提高，行业风险溢价率将下降，行业融资端的再收紧或进一步催化企业间的分化。从房企角度看，“三道红线”将在未来三年深刻改变房企经营行为，不少企业不得不加速推出降档举措，行业风险溢价率下行，降档房企债性价值提升、股性价值减弱，过去以高预期毛利率为主的强投资公司将弱于以低毛利率投资预期的强运营公司。



视觉中国图片

稳地价是基础

从政策角度看，东方金诚研报显示，“稳地价”是“稳房价”和“稳预期”的基础。房价与地价息息相关，当地价上涨时，往往带动房价的快速上涨，二者相互影响。只有通过减少地方对土地财政收入的依赖、保持土地持续稳定供应等方式稳定地价，才能稳定房价和预期，保持房地产市场的持续稳定、健康发展。此外，地价平稳除了有助于减轻房企融资压力外，在稳地价要求下，土地供应及交易信息更公开、透明，利于房企对土地市场供应量价、市场运行趋势进行客观判断，形成合理预期，引导市场回归理性。并且，房企可以在拿地前更充分地进行拿地成本与收益测算评估，优化住宅方案设计与合理定价，避免因过高的土地溢价挤占用于产品质量建设的成本。

中原地产研究中心统计数据显示，目前已经实行“两集中”土地出让政策的地区，已经有20个城市完成土地出让，合计出让住宅土地数量高达769宗，合计出让土地金额达到9002.66亿元，平均土地溢价率达到15.8%。“两集中”土地政策实行以来，整体达到了“稳地价”“稳房价”“稳预期”的目的。

多家研报指出，稳地价及相关政策对房企产生一定积极影响。一方面，稳地价在某种程度上将助力提升房企整体信用质量，稳地价背景下拿地竞争趋于理性，房价地价倒挂情况减少，销售利润率向上向下的弹性减少，稳定性及安全性提升；另一方面，有助于房企合理补库存，稳地价要保持土地的持续稳定供应，保持合理程度的增长。